

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – A-TOWN

CNPJ Nº 27.773.327/0001-52

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 08 DE fevereiro DE 2021**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Ao dia 08 de fevereiro de 2021, às 10:00 horas, na sede da Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – A-Town (“**Administrador**” e “**Fundo**”, respectivamente), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada, nos termos do §6º do artigo 34 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e do artigo 19, parágrafo segundo, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), combinado com o artigo 67, parágrafo sexto, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam a totalidade das cotas de emissão pelo Fundo (“Cotistas”) e os representantes legais da Administradora.

4. MESA: Presidente: Lilian Palacios; Secretária: Mariana Guerra Cintra.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a emissão e oferta primária pelo Fundo, a ser realizada com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta Restrita**”), nos termos do Regulamento, da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476**”), de até 816.000 (oitocentas e dezesseis mil) novas cotas, nominativas, escriturais, em classe e série únicas, todas com valor unitário de R\$ 94,57 (noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), com base no valor patrimonial da cota do Fundo (data base de 08 de fevereiro de 2021), nos termos do artigo 19, I, do Regulamento, que prevê os critérios de fixação do preço emissão das cotas do Fundo (“**Novas Cotas**”) objeto da segunda emissão de cotas do Fundo, perfazendo o montante total da oferta primária de até R\$ 77.169.120,00 (setenta e sete milhões, cento e sessenta e nove mil e cento e vinte reais) (“**Valor das Novas Cotas**” e “**Montante Total da Oferta**”, respectivamente), sendo que o referido valor não considera o Custo Unitário de Distribuição (abaixo descrito) na data da primeira liquidação financeira da Oferta Restrita (“**Data de Emissão**” e “**Emissão**”, respectivamente).

(ii) a contratação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita (“**Coordenador Líder**”) e das demais instituições que vierem a participar da Oferta Restrita (denominadas em conjunto com o Coordenador Líder como “**Instituições Participantes da Oferta**”).

(iii) a contratação de todos os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta Restrita.

(iv) a ratificação de todos os atos praticados pelo Administrador e Fundo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

(v) a autorização ao Administrador para a prática, em nome do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo a celebração de contratos e respectivos aditamentos.

6. DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os Cotistas deliberaram por unanimidade dos votos dos presentes:

(i) aprovar a Emissão e a Oferta Restrita, nos seguintes termos:

Número da emissão: 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.

Oferta Restrita e Regime de colocação: As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder.

Público Alvo: A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Tipo de distribuição: Primária.

Montante Total da Oferta: Até R\$ 77.169.120,00 (setenta e sete milhões, cento e sessenta e nove mil e cento e vinte reais), sendo que o referido valor não considera o Custo Unitário de Distribuição.

Quantidade de Cotas: Até 816.000 (oitocentas e dezesseis mil) Novas Cotas.

Preço da Nova Cota: Nos termos do Artigo 19, I, do Regulamento, que prevê os critérios de fixação do preço emissão das cotas do Fundo, cada Investidor Profissional pagará por cada Nova Cota o valor unitário de R\$ 94,57 (noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), com base no valor patrimonial da cota do Fundo (data base de 08 de fevereiro de 2021) acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 5,43 (cinco reais e quarenta e três centavos), portanto, o valor total unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.

Custos da Oferta Restrita: Cada Investidor Profissional que vier a adquirir Novas Cotas no âmbito da presente Oferta Restrita deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de, aproximadamente, 5,74% (cinco inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) incidente sobre o Preço da Cota, no valor de R\$ 5,43 (cinco reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota adquirida, destinado a arcar com os custos unitários da presente Oferta Restrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição das Novas Cotas da presente Oferta Restrita e o volume total da Oferta Restrita, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos da Oferta Restrita, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da Oferta Restrita, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“**Custo Unitário de Distribuição**”).

Distribuição parcial e montante mínimo da Oferta Restrita: Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e

integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Caso o Volume Total da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada.

Taxa de ingresso: Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita.

Montante mínimo por investidor: Não haverá montante mínimo por Investidor Profissional.

Período de Distribuição: As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do Comunicado de Início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

Destinação dos recursos: Os recursos líquidos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados (i) à quitação integral dos certificados de recebíveis imobiliários das 78ª, 147ª e 172ª Séries da 1ª emissão da RB Capital; e (ii) à aquisição de novos imóveis pelo Fundo nos termos da política de investimento do Fundo, incluindo a totalidade do imóvel ATown 3 – Guarulhos, localizado na Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves, 759, na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nº 32.498, 52.384, 113.165, 134.673 e 134.674, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo, de propriedade da ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ sob o nº 10.336.467/0001-60), sociedade pertencente ao grupo econômico da Quand Negócios Imobiliários Ltda. (“**Consultor Imobiliário**”) e, portanto, sujeita a aquisição à aprovação em sede de Assembleia Geral a se realizar após a divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do Artigo 18, XII, e do Artigo 34 da Instrução CVM 476, por configurar potencial conflito de interesses.

Número de série: Série única.

Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas: no âmbito da Oferta Restrita as Novas Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta Restrita ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita.

Direito de Preferência: os atuais Cotistas do Fundo renunciaram ao direito de preferência na subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita e comprometeram-se, neste ato, a não alienar, de qualquer forma, as Cotas de sua titularidade por valor inferior ao Valor das Novas Cotas pelo período de 90 (noventa) dias contados da Data de Liquidação da Oferta Restrita, sendo que os atuais Cotistas poderão, a seu exclusivo critério, alienar as cotas de sua titularidade, desde que a alienação seja realizada por valor igual ou superior ao Valor das Novas Cotas.

Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento: durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado

secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

Prazo de colocação: O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476 (“**Comunicado de Início**”). O encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, observado o prazo inicial de 6 (seis) meses da Oferta Restrita contados a partir da data de envio da Comunicação de Início à CVM, sem prejuízo da eventual prorrogação do referido prazo, nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476 (“**Prazo de Colocação**”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Administradora e o Consultor Imobiliário, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

Tratamento de eventuais falhas na liquidação e/ou sobras de rateios da Oferta Restrita: caso, na data de liquidação da Oferta Restrita, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores Profissionais, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao escriturador das cotas do Fundo (“**Escrutador**”) no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta Restrita, pelo Valor da Nova Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores Profissionais de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Restrita será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores Profissionais eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta Restrita, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, esses deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A., que poderá convidar outras Instituições Participantes da Oferta a aderirem à Oferta Restrita.

A Administradora esclarece que a contratação do Coordenador Líder da Oferta Restrita não caracteriza situação de conflito de interesses uma vez que o Coordenador Líder da Oferta Restrita não é pessoa do mesmo grupo econômico do Consultor Imobiliário do Fundo e da Administradora.

Negociação das cotas no mercado secundário: As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta, a autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos Artigos 13 e 15, § 1º, da Instrução CVM nº 476.

(ii) aprovar a contratação do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta.

(iii) aprovar a contratação de todos os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta Restrita.

(iv) aprovar a ratificação de todos os atos praticados pelo Administrador e pelo Fundo até esta data, relacionados à Oferta Restrita.



(v) autorizar o Administrador a praticar, em nome do Fundo, todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações acima, incluindo a celebração de contratos e respectivos aditamentos.

8. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

Lilian Palacios

Presidente

Mariana Guerra Cintra

Secretária

Administradora: _____

VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.



**LISTA DE PRESENÇA DE COTISTA(S) NA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – A-TOWN, INSCRITO NO CNPJ Nº 27.773.327/0001-52, REALIZADA EM
08 DE FEVEREIRO DE 2021**

**[A PRESENTE LISTA DE PRESENÇA DEVIDAMENTE ASSINADA ESTÁ ARQUIVADA NA SEDE DA
ADMINISTRADORA]**